

Brouardel – Canal du midi - Sébastopol

Réunion Publique d'information

03 juin 2025

toulouse
métropole



Aimer Vivre à Toulouse

MAIRIE DE  TOULOUSE

Mme Laigneau, Adjointe au Maire déléguée à l'Urbanisme
Vice-Présidente métropolitaine déléguée à la politique d'urbanisme et projets urbains

Mme Delmond, Maire de Quartier Amidonniers - Compans-Caffarelli - Brouardel

----- Périimètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS
 Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

	Secteur à dominante d'habitat
	Secteur à dominante économique
	Secteur de mixité fonctionnelle
	Secteur à dominante agricole ou naturelle
	Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

	Espace paysager à dominante piétonne
	Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
	Espace végétal paysager à créer
	Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
	Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER

	Elément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
	Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
	Perspective visuelle et paysagère

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE

	Réservoir de biodiversité
	Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
	Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

DÉPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

	Ligne et station de transports en commun
--	--

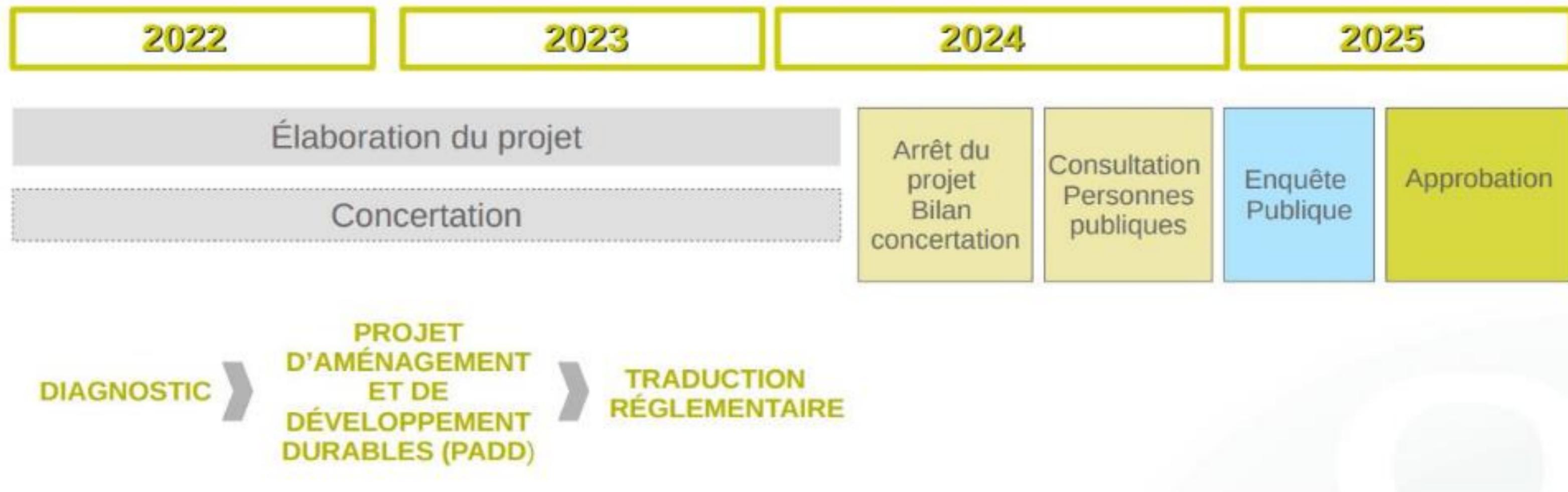
PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

	Liaison et/ou desserte viaire
	Liaison mode doux
	Parking
	Accès
	Carrefour



Groupe scolaire et crèche multi-accueil
 Environ 2500 logements
 Parc central 1Ha, porosité avec le Canal
 2 700 à 3 500m² commerces, du tertiaire
 Patrimoine bâti conservé : 2 Halles industrielles et Maison du Directeur

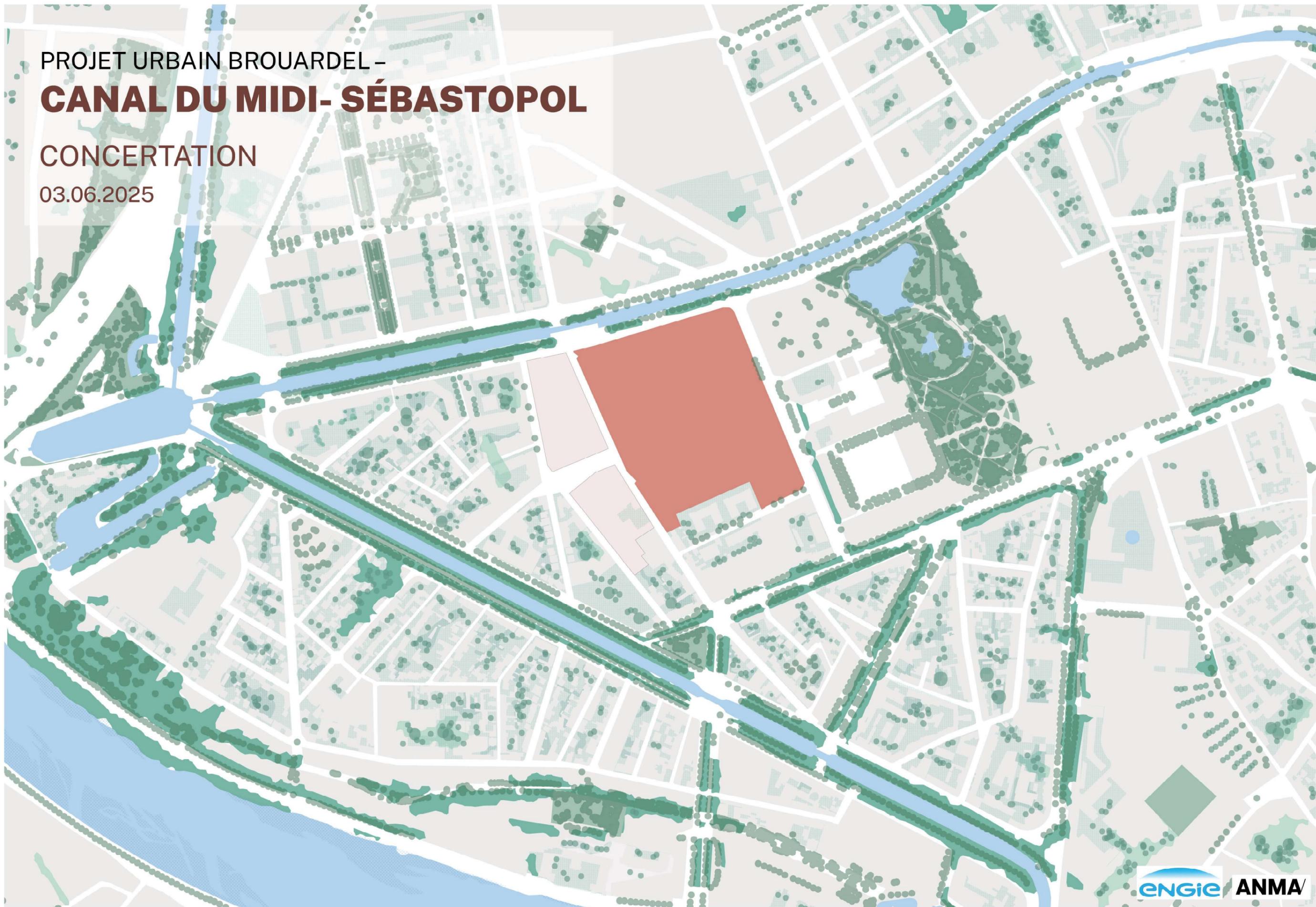
Un projet de PLUi-H arrêté au Conseil de la métropole du 20 juin 2024



PROJET URBAIN BROUARDEL -
CANAL DU MIDI- SÉBASTOPOL

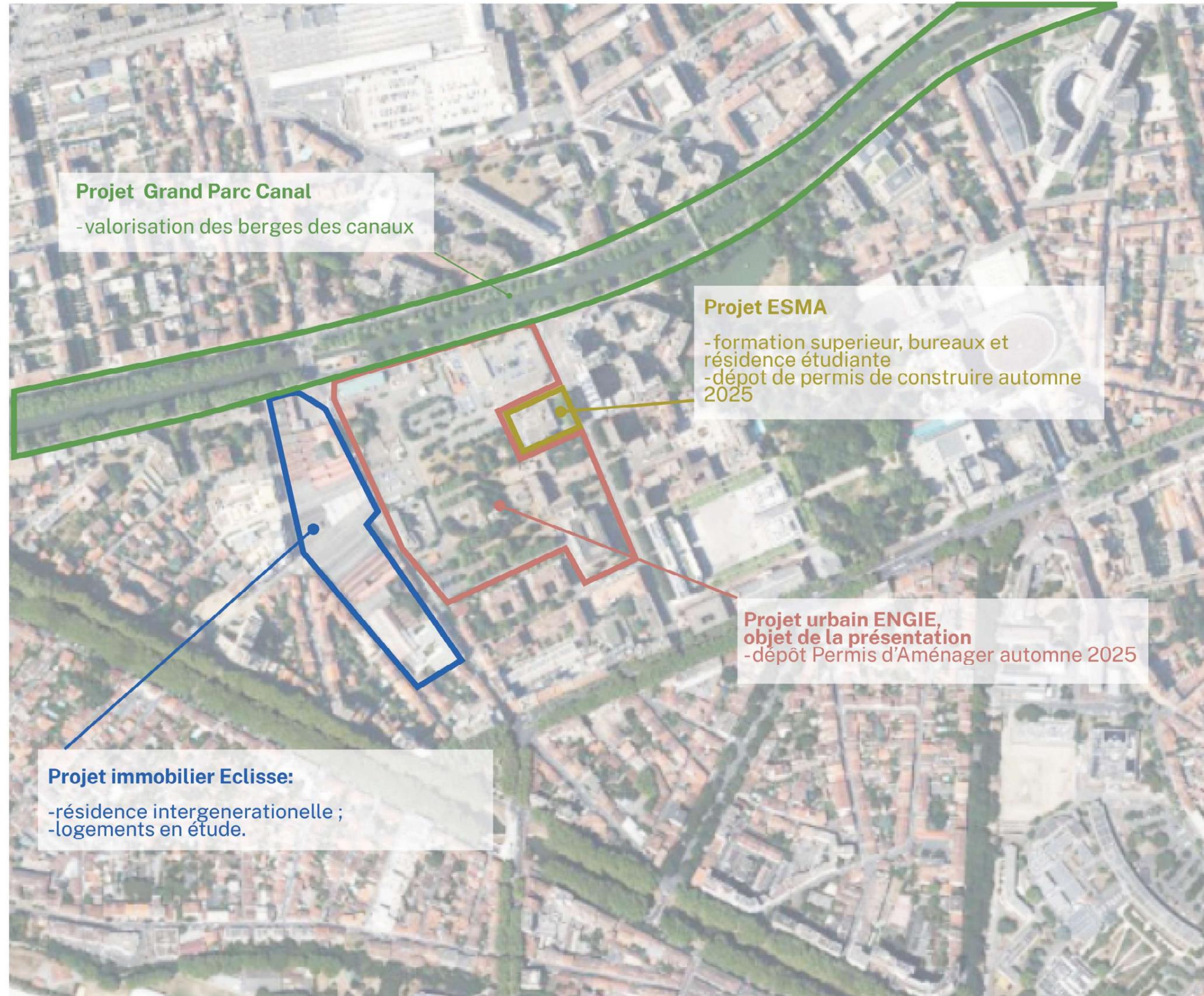
CONCERTATION

03.06.2025

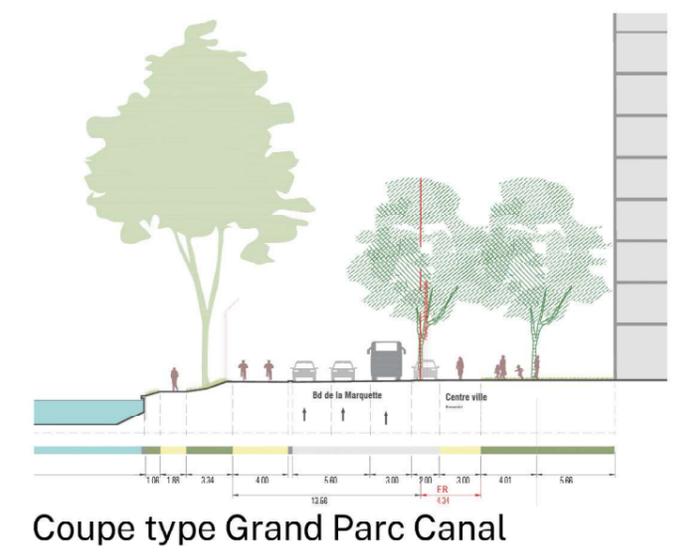


Evolution des projets alentours

Projets urbain en cours

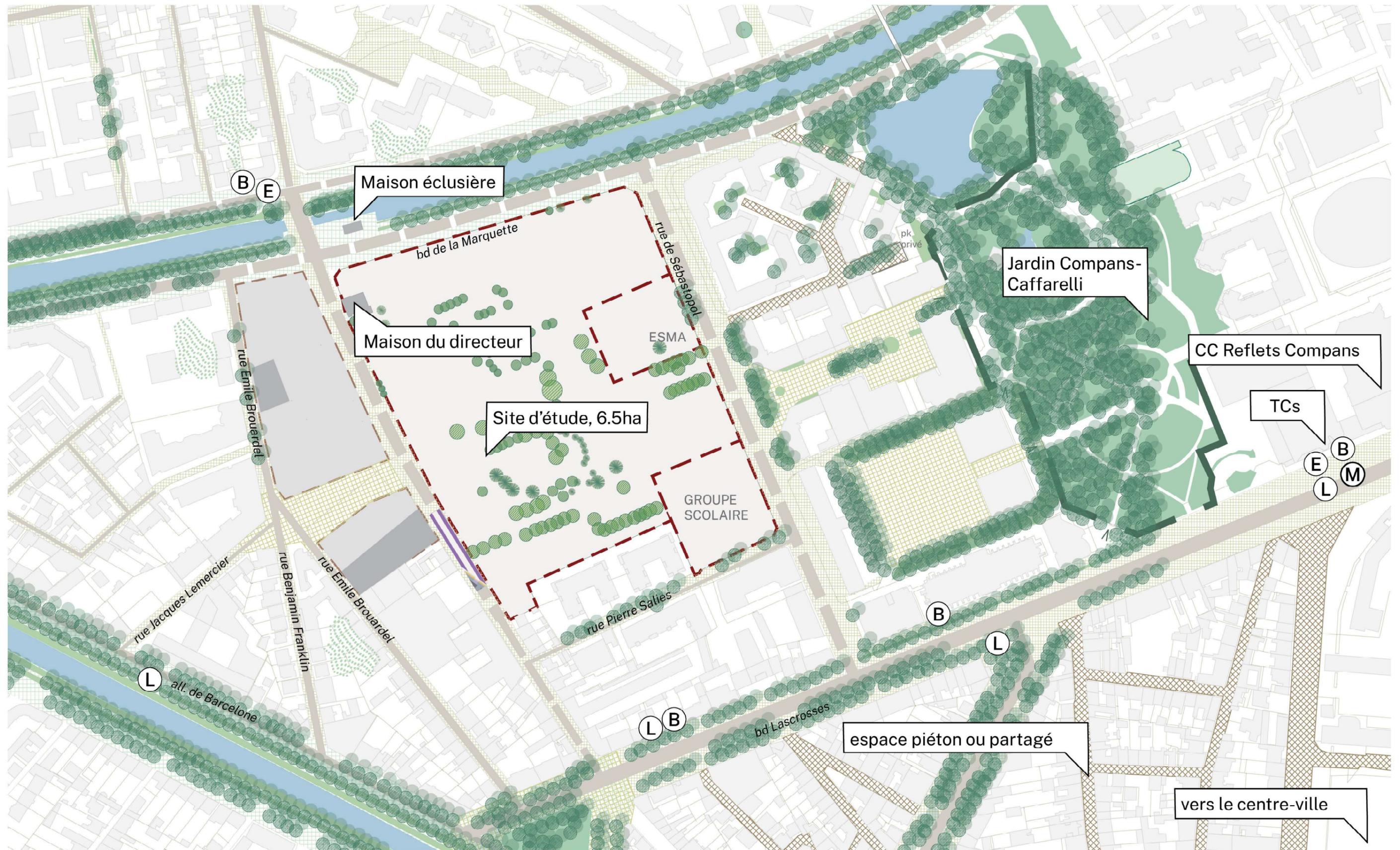


Bd de la Marquette, la voie circulée interquartier dans le cadre de projet Grand Parc Canal



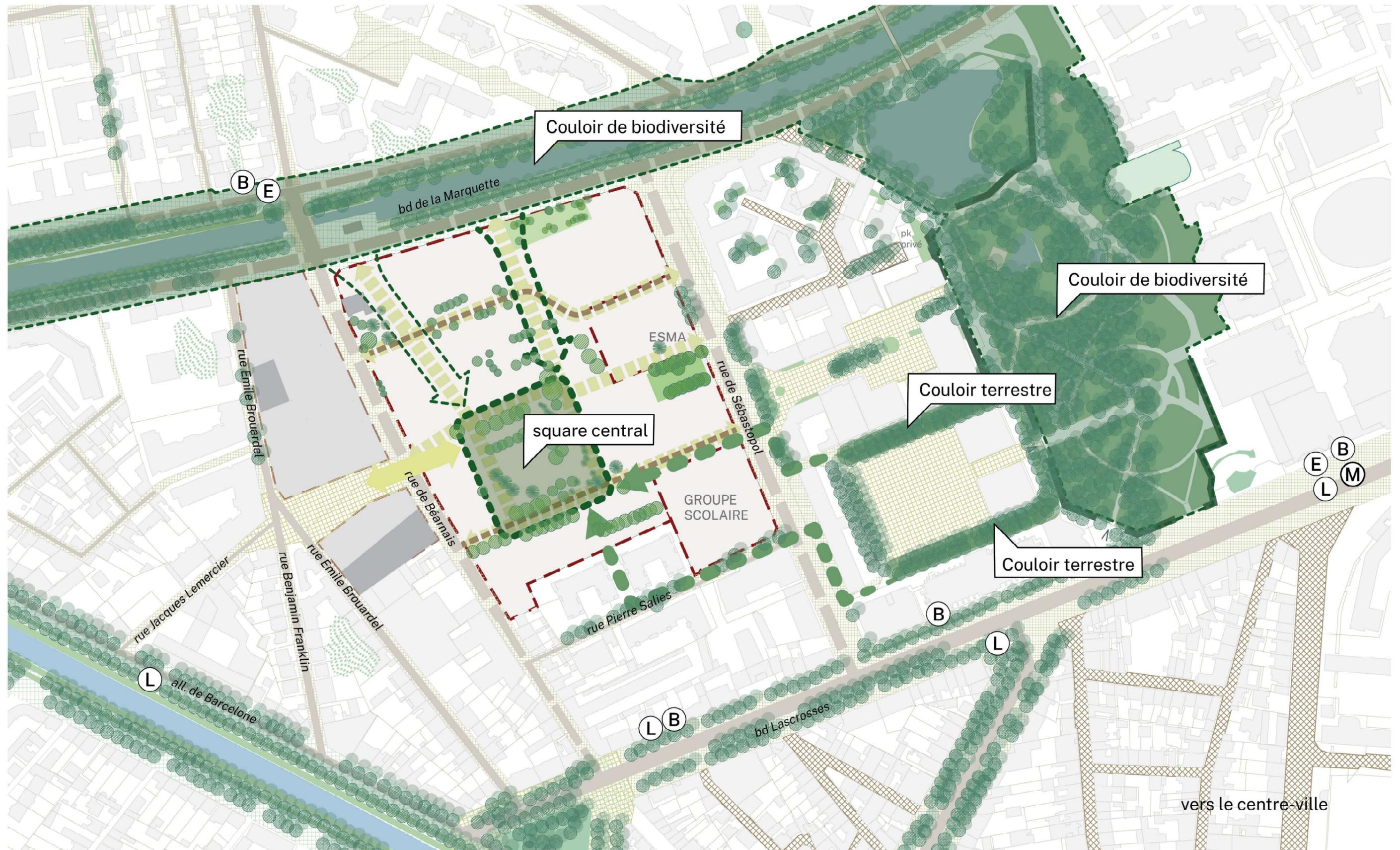
L'ancien site ENGIE.

6,5 ha clos exclus de la ville actuellement



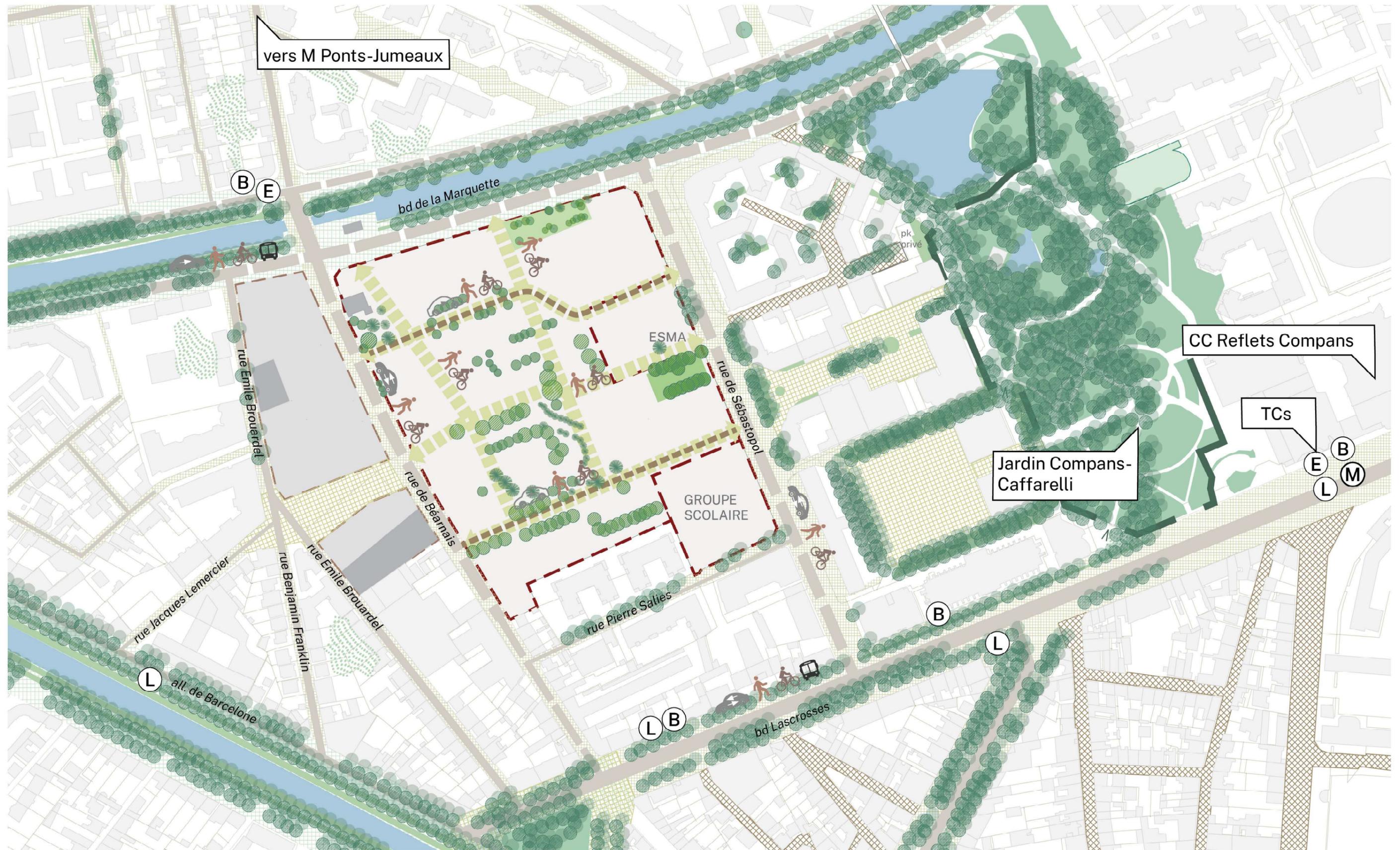
Les nouvelles connexions - supports des continuités écologiques

Amplifier les connexions écologiques grâce aux espaces publics végétalisés



... basées sur les trames des espaces publics apaisés et paysages

Profiter d'un projet urbain pour améliorer les parcours interquartiers piétons et mode doux



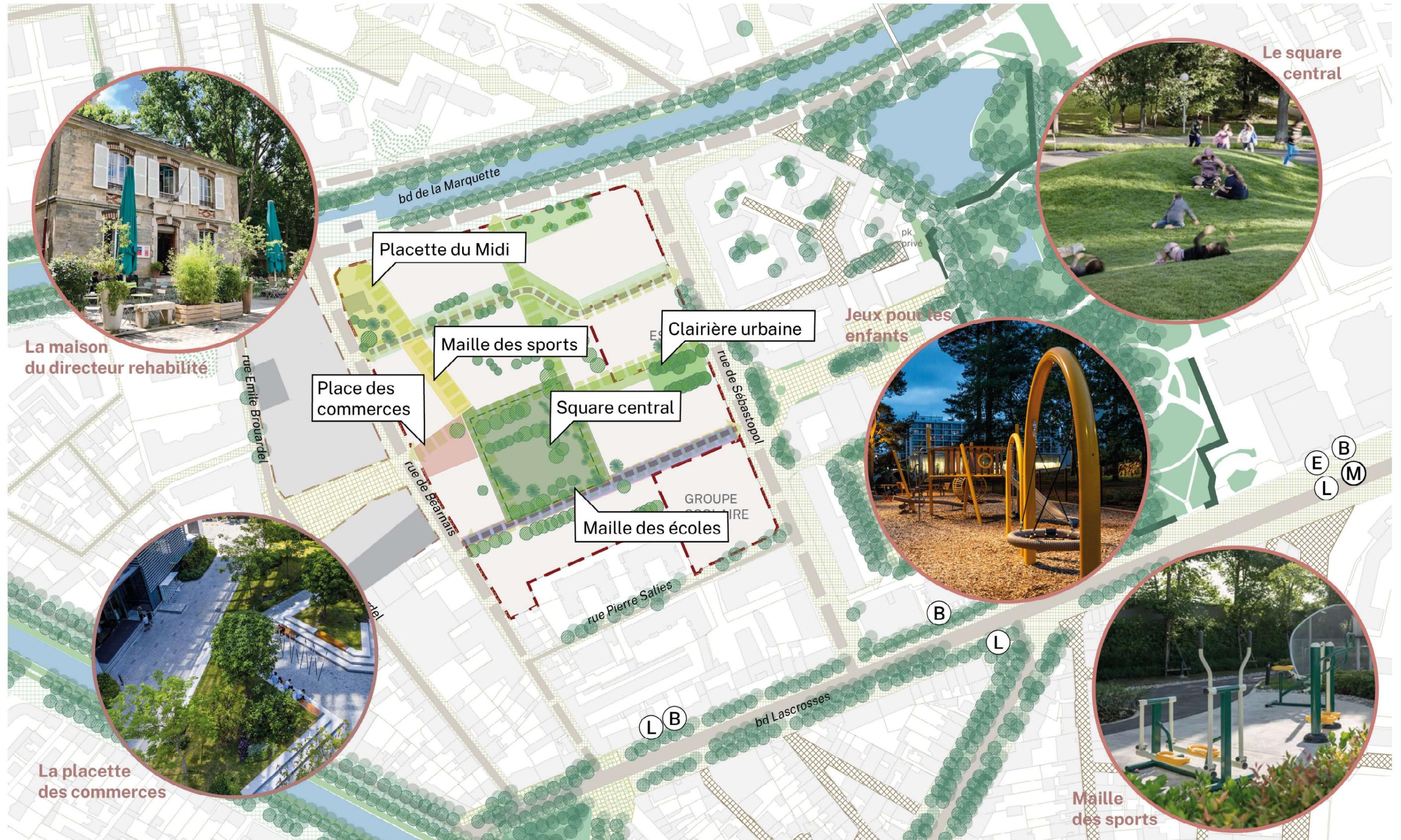
Fonctionnalité des trames adaptée aux besoins

Limiter les espaces de circulation au strict minimum, favoriser l'aménagement au profit des piétons



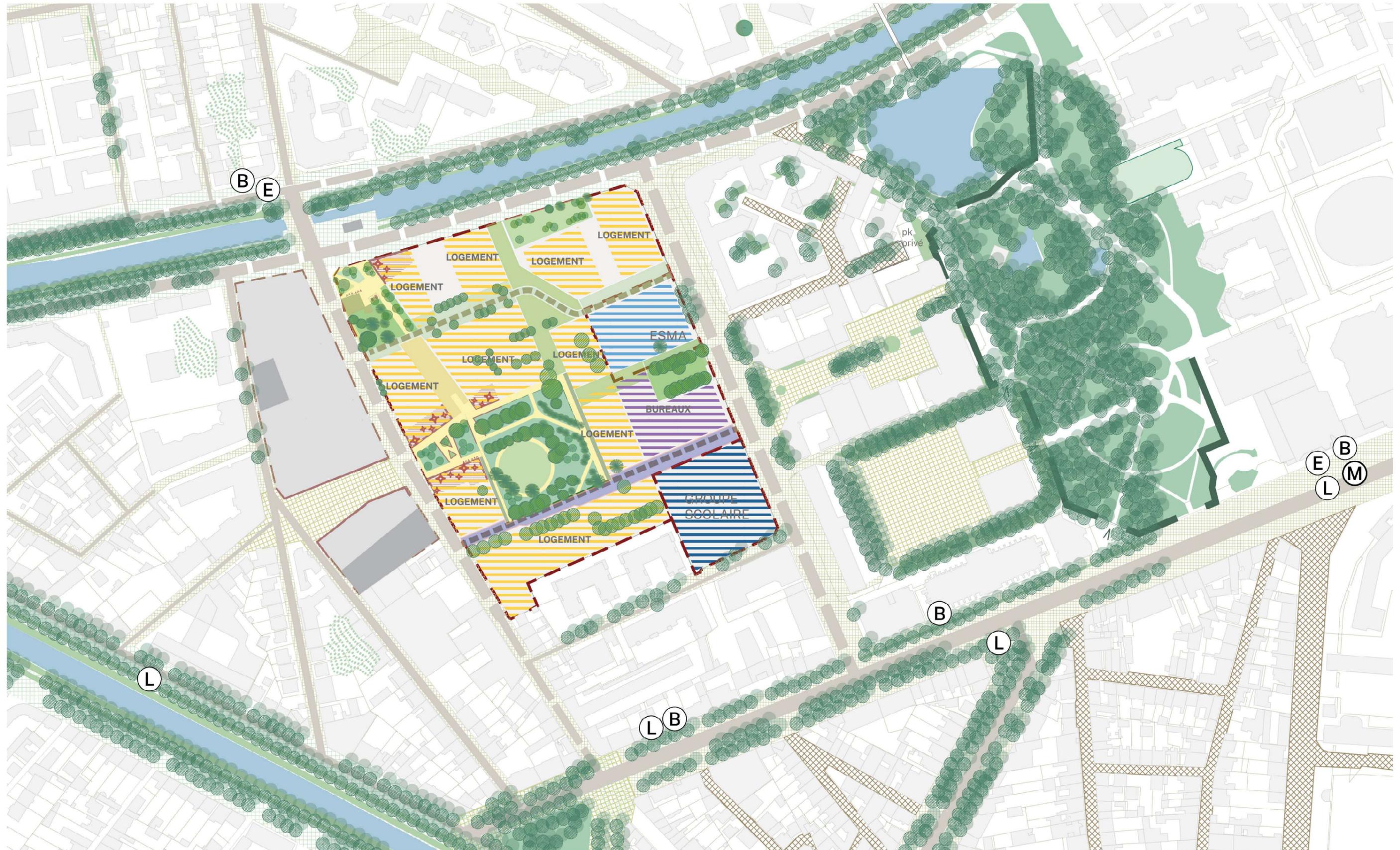
Instaurer les usages variés et pour tous

Variété des espaces publics et des usages afin de répondre aux attentes des habitants et des citoyens



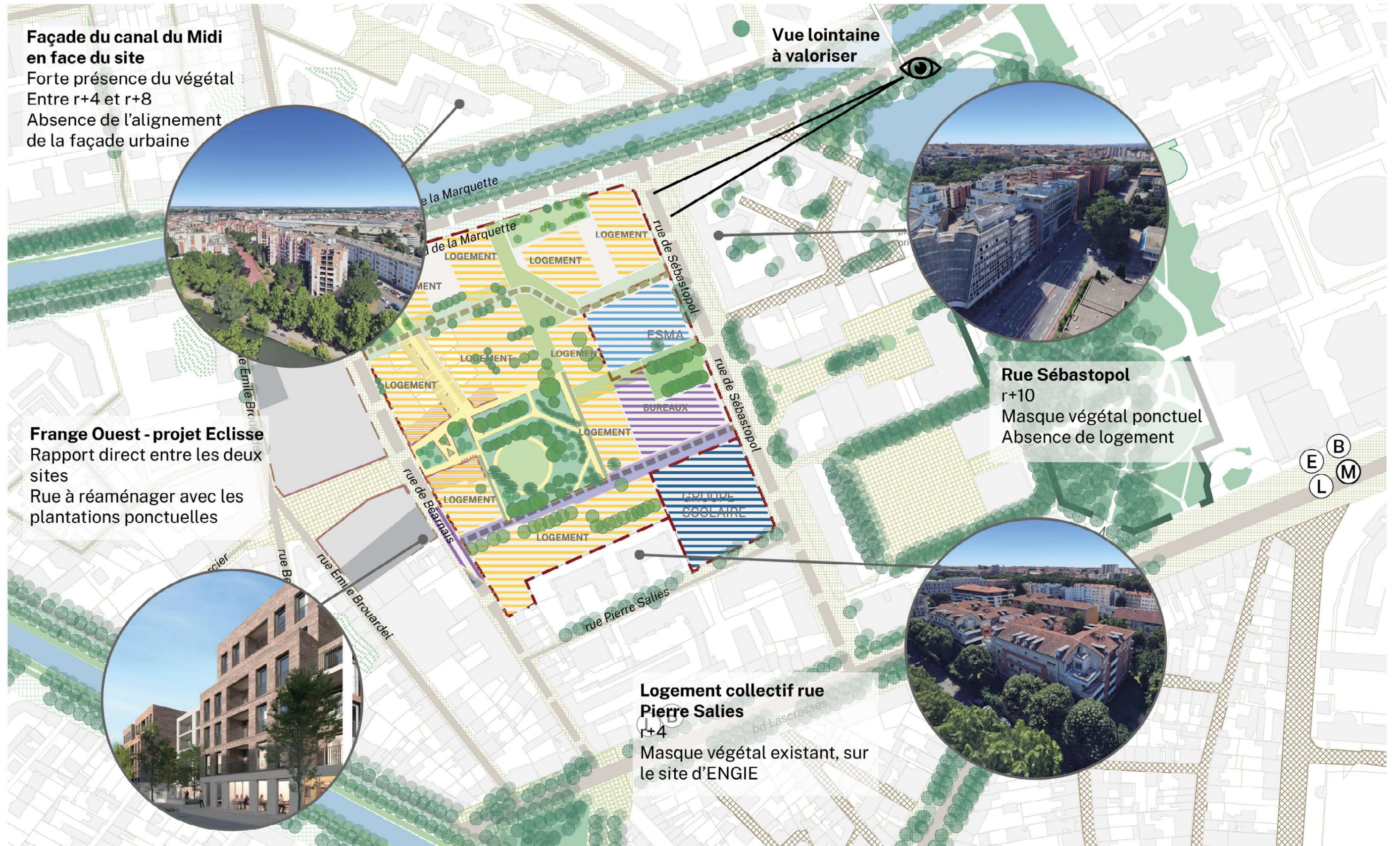
Un quartier mixte et ses services de proximité

Le programme prévoit la construction des logements, des bureaux, des locaux pour l'éducation supérieure, une résidence étudiante



Un site à quatre facettes

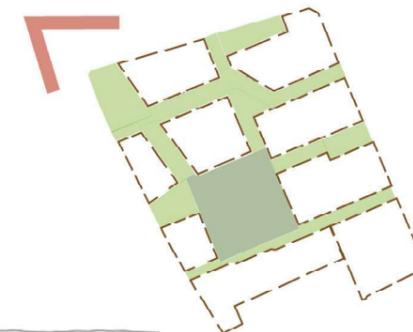
Les formes urbaines et l'architecture à adapter aux contextes



Le square central



Placette du midi

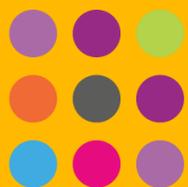


Maille des sports





ARTEMISIA FINANCE



esma

école supérieure des
métiers artistiques



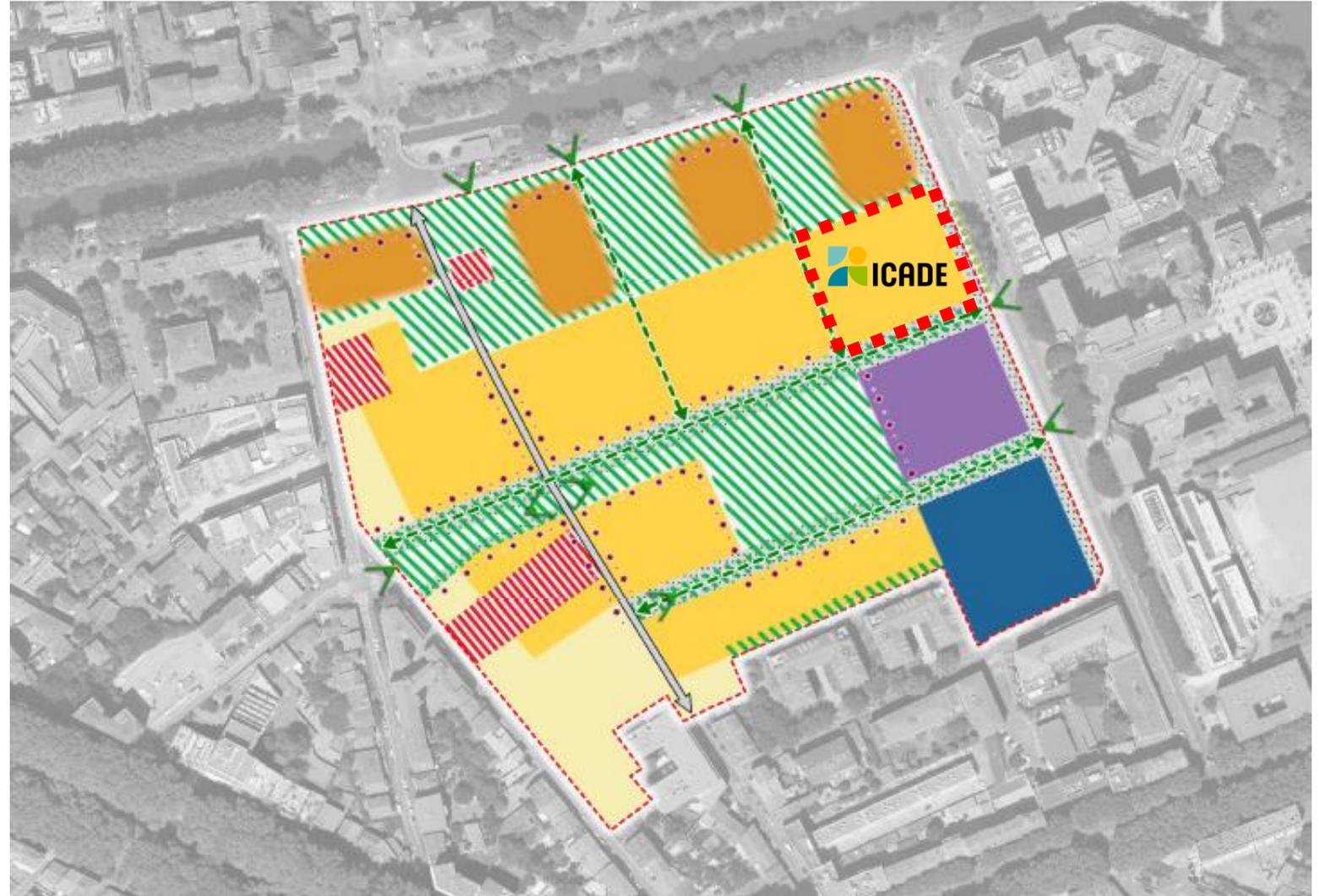
RÉUNION PUBLIQUE

OAP BROUARDEL CANAL DU MIDI SÉBASTOPO

3 JUIN 2025

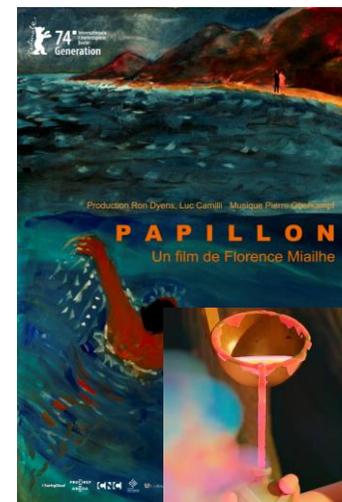
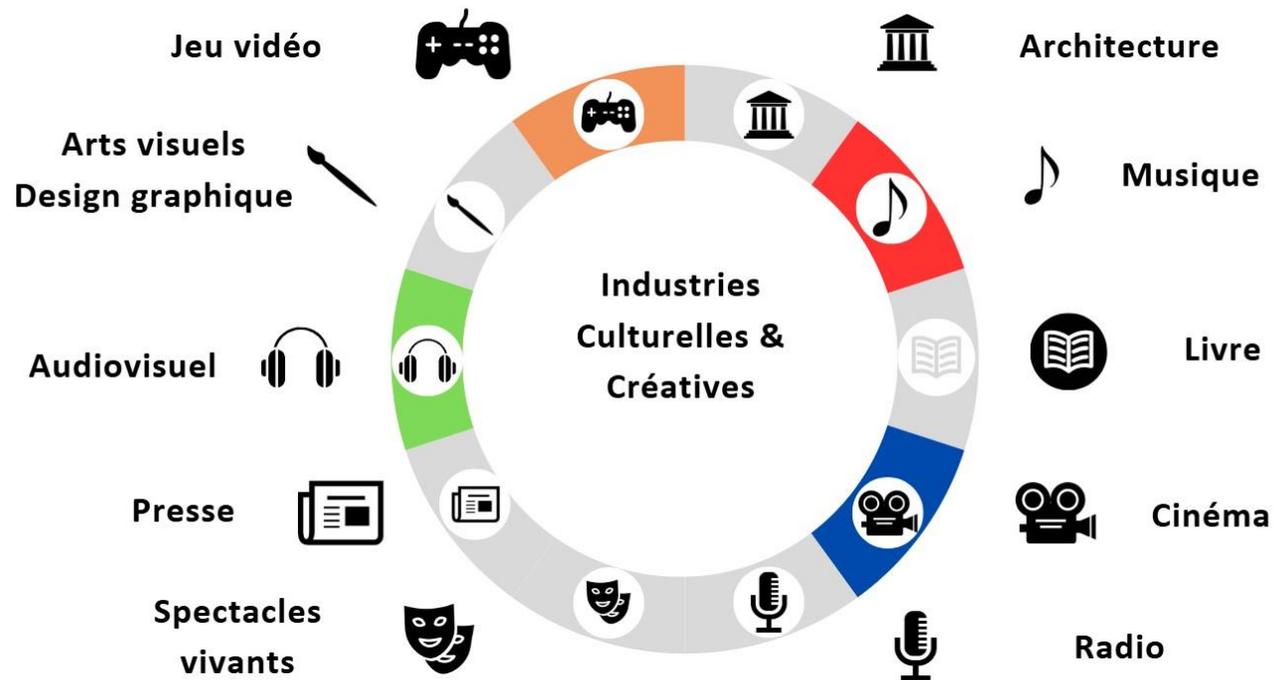
SEBASTOPOL ICC – LOCALISATION

- ✓ 26 rue de Sébastopol
- ✓ ICADE PROMOTION, propriétaire depuis 2021
- ✓ Site actuellement occupé par l'Agence Intercalaire, au profit d'associations d'aides aux étudiants



Les Industries Culturelles et Créatives (ICC) à TOULOUSE

Toulouse se distingue à travers les Arts Numériques (43% des effectifs salariés privés des ICC travaillent dans le multimédia) et plus précisément le cinéma d'animation 2D et 3D. Par ailleurs, le jeu vidéo et la réalité virtuelle présentent un potentiel de développement prometteur.



- **Pattie et la Colère de Poséidon (TAT)** - Top 3 des films français les + vus à l'international en 2023
- **As de la Jungle 2 (TAT)** - Top 10 des films français les + vus à l'international en 2023 et Top 5 en 2024
- **Papillon et Gigi (XBO Films)** - nommés au César 2025 catégorie court métrage animation

TOULOUSE candidate à l'Appel à projet France 2030 sur la constitution d'un pôle territorial dédié aux ICC.

SEBASTOPOL ICC – CAMPUS UNIVERSITAIRE

CREATION D'UN EQUIPEMENT PHARE DES ICC A RAYONNEMENT INTERNATIONAL



*Domaine des arts appliqués et de
la création numérique
3D, design graphique et jeu vidéo*



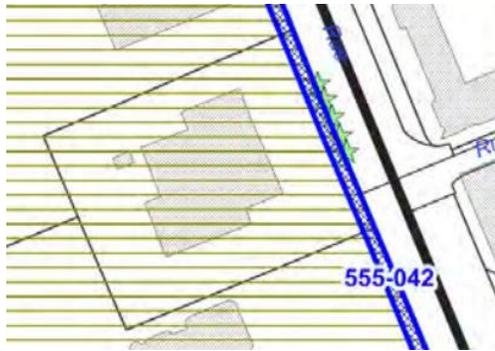
Ecole de la photographie

- ✓ Création d'un campus dédié à la formation artistique et créative
- ✓ Enrichissement de l'écosystème existant des écoles d'enseignement supérieures de très haute qualité
- ✓ Favoriser les synergies avec les entreprises et les établissements installés dans le quartier et le centre ville

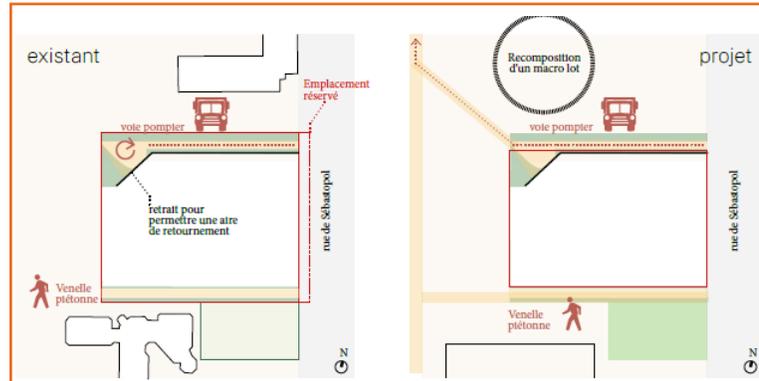
DES RÉALISATIONS SÉLECTIONNÉES ET PRIMÉES DANS DE NOMBREUX FESTIVALS



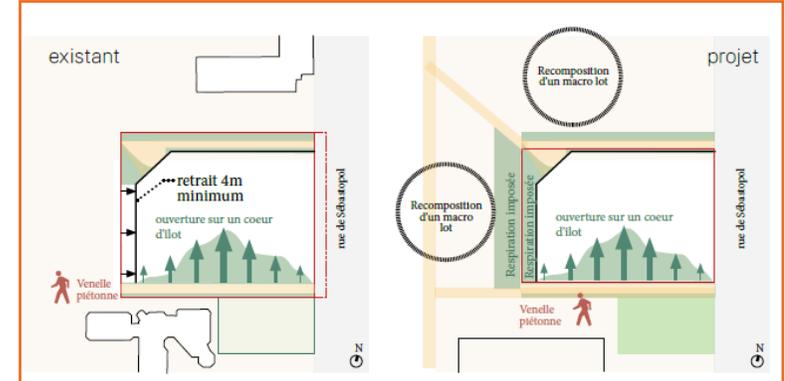
SEBASTOPOL ICC – FICHE DE LOT



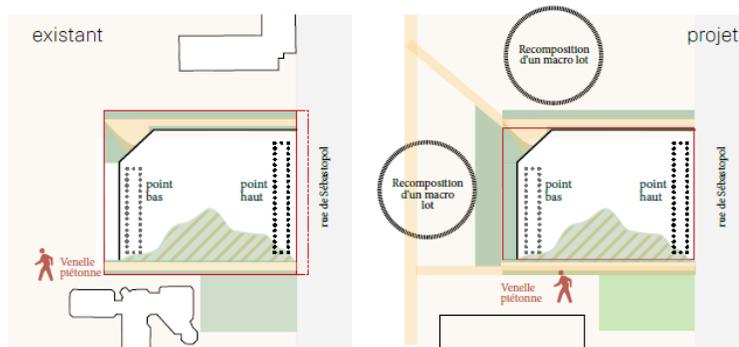
Recul minimum de 3,5 m sur Sébastopol pour recalibrage de la rue Sébastopol avec piste cyclable et préservation des 5 platanes



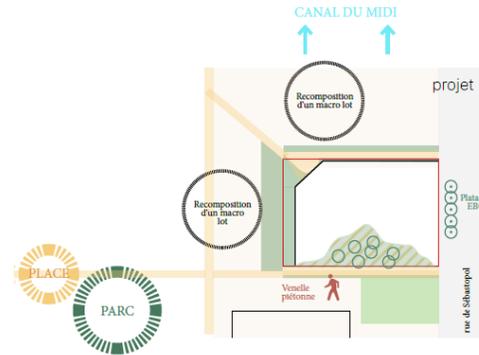
Intégration progressive dans la trame urbaine avec voie pompiers au Nord et venelle piétonne au Sud



Inscrire le projet dans un traitement paysager qualitatif avec un recul de 4m à l'Ouest et une ouverture sur un coeur d'îlot au Sud



Gradient de hauteur entre R+6 et R+12 sur la rue de Sébastopol



Intégration de la biodiversité et gestion des eaux pluviales



Privilégier des stationnements cycles au Rez-de-chaussée et limiter le nombre de places de parkings

PROGRAMMATION PREVISIONNELLE

Produits		SDP
Ecole ESMA/ ETPA	 	4 à 4 500 m ²
Bureaux		3 à 3 500 m ²
Résidence étudiante et coliving de 200 logements		7 500 m ²
Parkings		Env. 60 places
TOTAL		15 000 m²



- ✓ Ecole de 1000 étudiants avec salles et atelier, laboratoire créatif et studio photo d'enregistrement
- ✓ Bureaux indépendants pour l'accueil start-up et entreprises du domaine des ICC
- ✓ Résidence de 200 logements environ, mixte studios et coliving
- ✓ Salle de sport, restauration
- ✓ Hall d'accueil mutualisé
- ✓ Terrasses et jardins végétalisés

ENJEUX DU PROJET

**1. UN PROJET CONTRIBUTEUR ET INITIATEUR DE LA CONSTITUTION
D'UN POLE TERRITORIAL DEDIE AUX ICC**

2. UNE ARCHITECTURE EMBLEMATIQUE ET PERFORMANTE

**3. UNE DENSIFICATION DU SITE AU PROFIT D'ESPACES VERTS
EN POROSITE AU QUARTIER EXISTANT ET A VENIR**

4. UNE INTEGRATION A LA VILLE EN 2 TEMPS

INTENTIONS ARCHITECTURALES

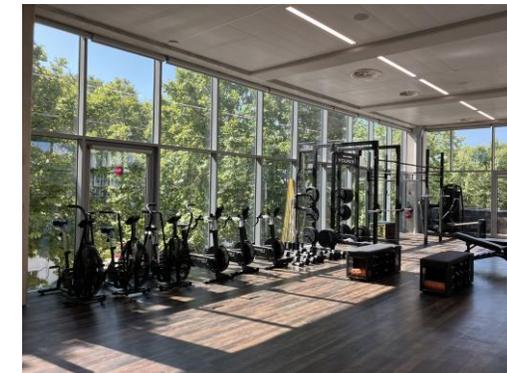
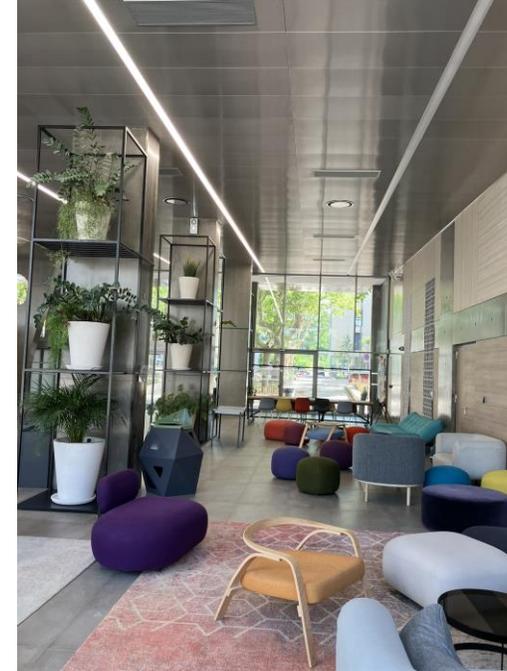
Exemple d'ambiances : Campus de Montpellier

✓ Organisation d'un concours d'architecture auprès de 4 équipes

✓ Un projet ouvert sur la ville et le quartier

✓ De nombreux services proposés aux futurs usagers

✓ Une architecture de qualité et pérenne

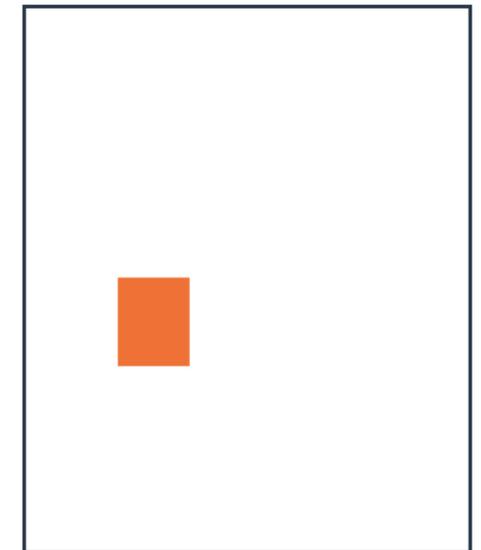


CALENDRIER PREVISIONNEL

- Signature d'une convention d'Occupation temporaire avec l'Agence Intercalaire **juillet 2024**
- Lancement de la consultation architectes : **février 2025**
- Choix du Lauréat : **juin 2025**
- Dépôt PC : **sept 2025**
- Démarrage prévisionnel de chantier : **mi 2026**
- Ouverture prévisionnelle de l'école : **rentrée 2028**

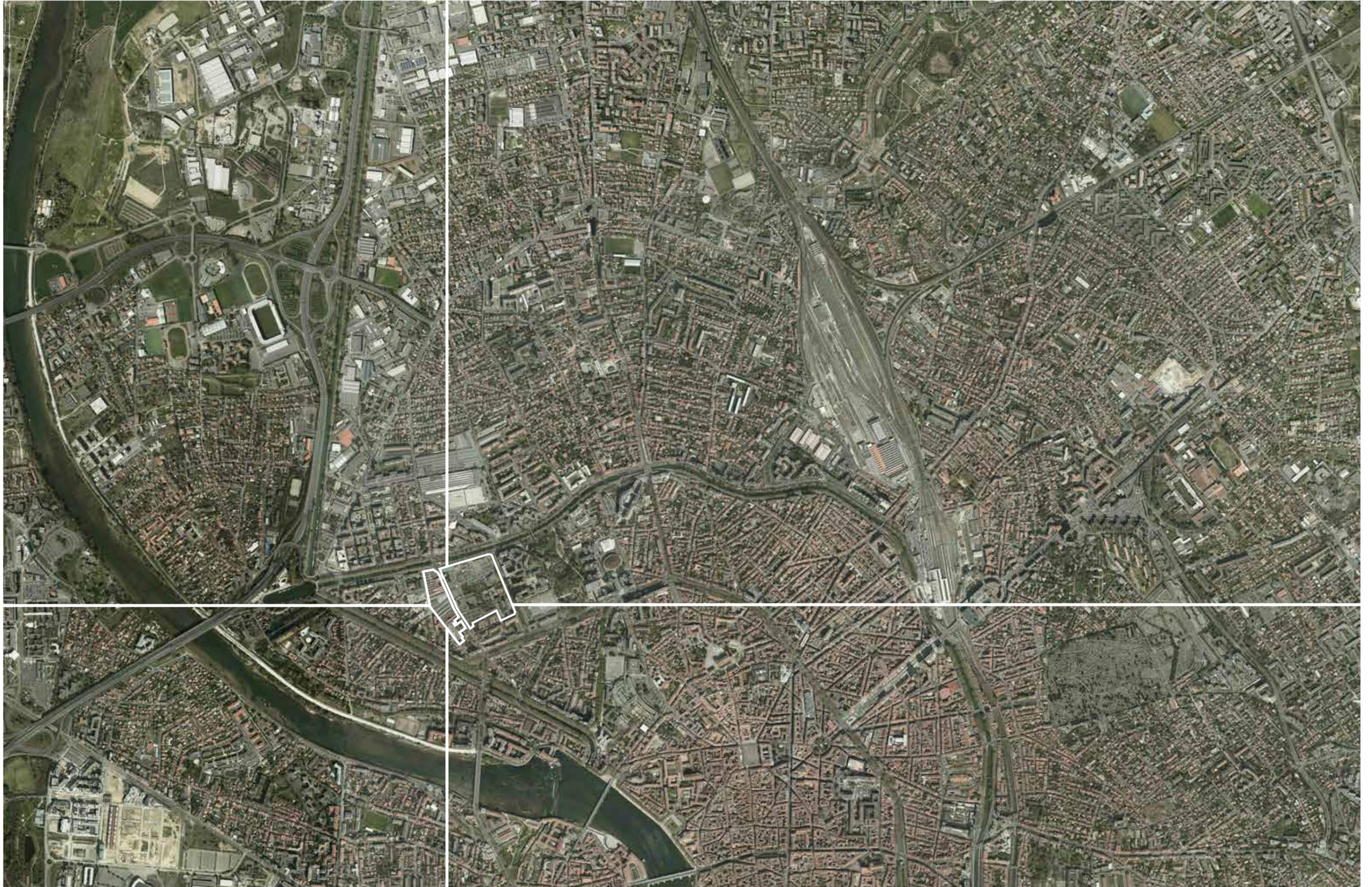


**Rue Emile Brouardel Macrolot B2
TOULOUSE**



TAILLANDIER
ARCHITECTES ASSOCIÉS

LOCALISATION



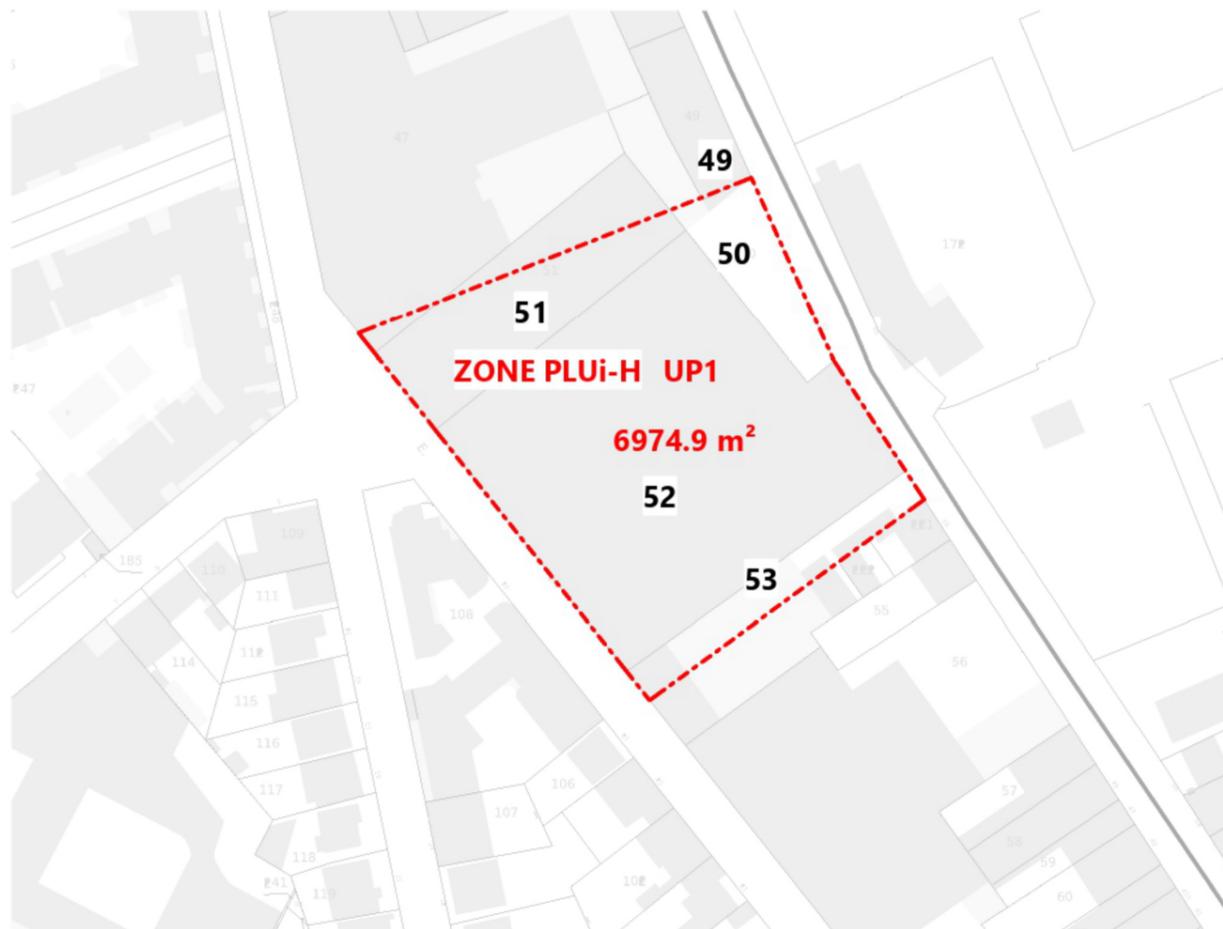
LOCALISATION



LOCALISATION



INFORMATIONS PARCELLE



ADRESSE

rue Brouardel, 31000 Toulouse

Zone PLU : UP1

Occupation du sol : entrepôt

Contenance des parcelles :

Parcelles incomplètes

Parcelle 827 AC 52 : 4718 m²

Parcelle 827 AC 51 : 1088 m²

Parcelle 827 AC 50 : 493 m²

Parcelle 827 AC 53 : 532 m²

Parcelle 827 AC 49 : 8 m²

SURFACE DE LA PARCELLE: 6 993 m²



EMPRISE IMPERMEABLE: 6219 m² soit 89%



SURFACE ESPACES VERTS EXISTANTS: 710 m² soit 10 %



VUE AERIENNE DE LA PARCELLE ET EMPRISE HALLE A CONSERVER

PHOTOS EXISTANT depuis les rues



VUE DEPUIS LA RUE DU BEARNAIS



VUE DEPUIS LA RUE EMILE BROUARDEL

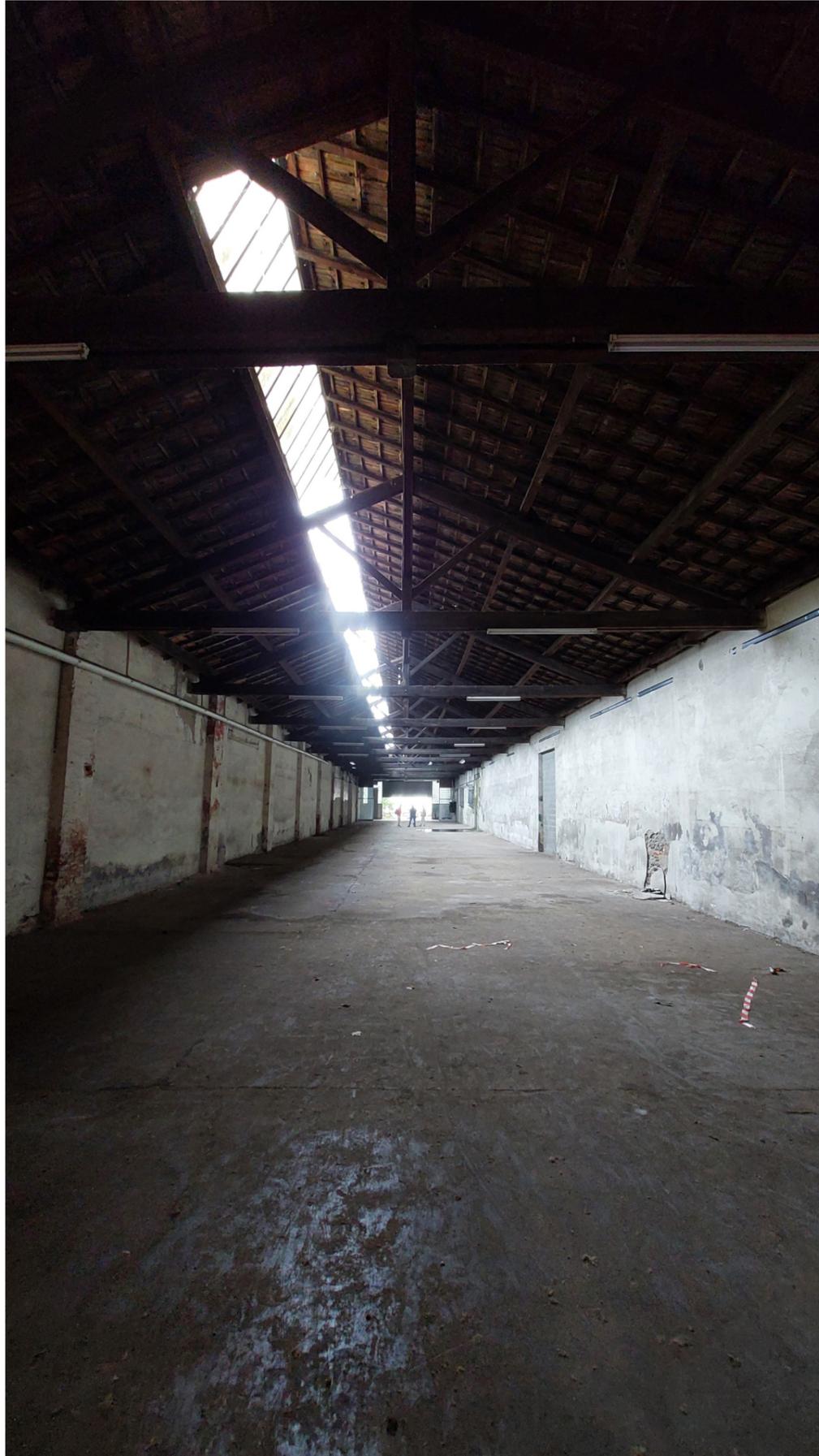


VUE DEPUIS LA RUE DU BEARNAIS



VUE DEPUIS LA RUE EMILE BROUARDEL

PHOTOS EXISTANT



VUE DEPUIS L'INTERIEUR DES HALLES EXISTANTES



PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS
Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

	Secteur à dominante d'habitat
	Secteur à dominante économique
	Secteur de mixité fonctionnelle
	Secteur à dominante agricole ou naturelle
	Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

	Espace paysager à dominante piétonne
	Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
	Espace végétal paysager à créer
	Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
	Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER

	Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
	Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
	Perspective visuelle et paysagère

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE

	Réservoir de biodiversité
	Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
	Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

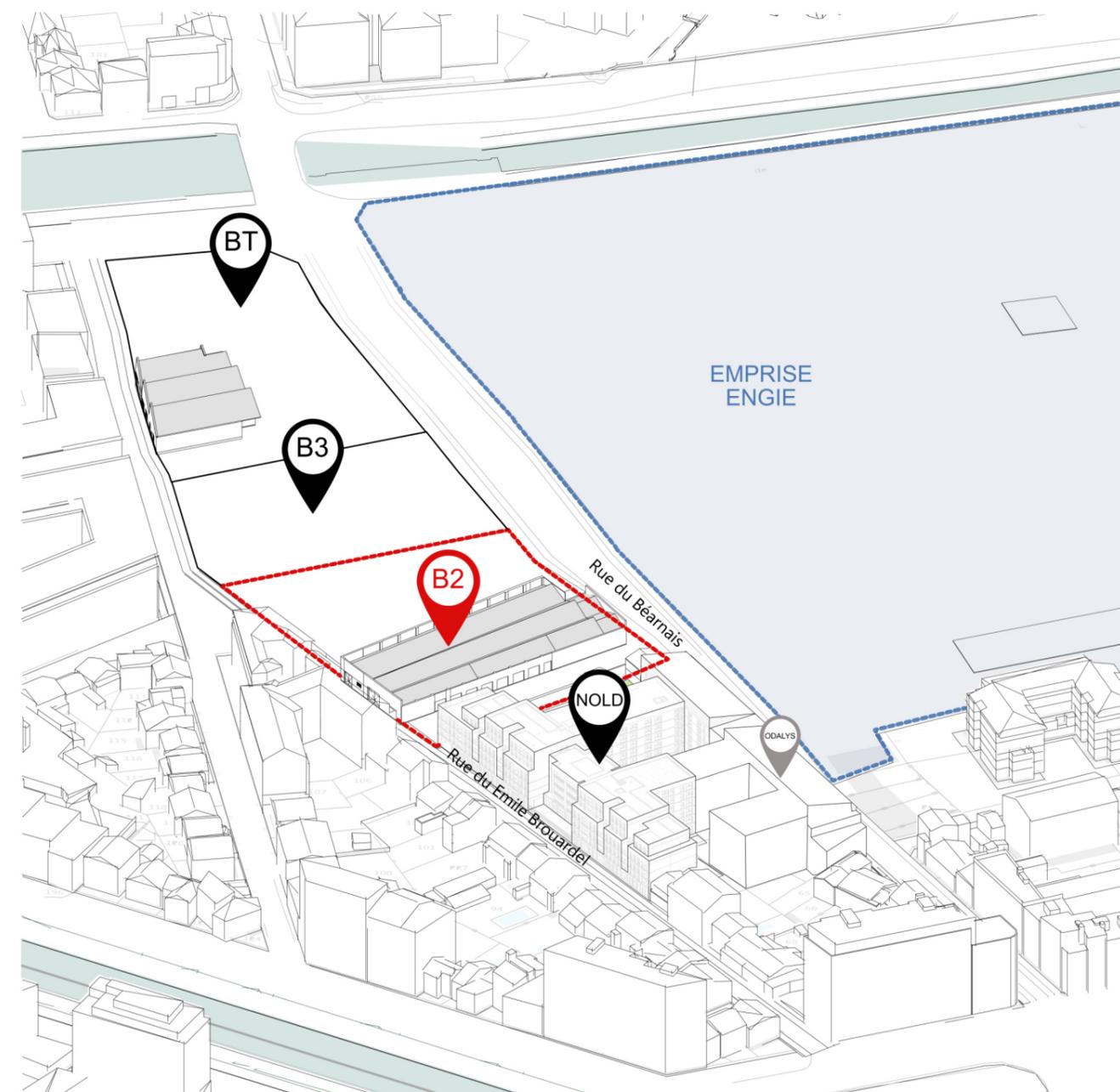
DÉPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

	Ligne et station de transports en commun
--	--

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

	Liaison et/ou desserte viaire
	Liaison mode doux
	Parking
	Accès
	Carrefour

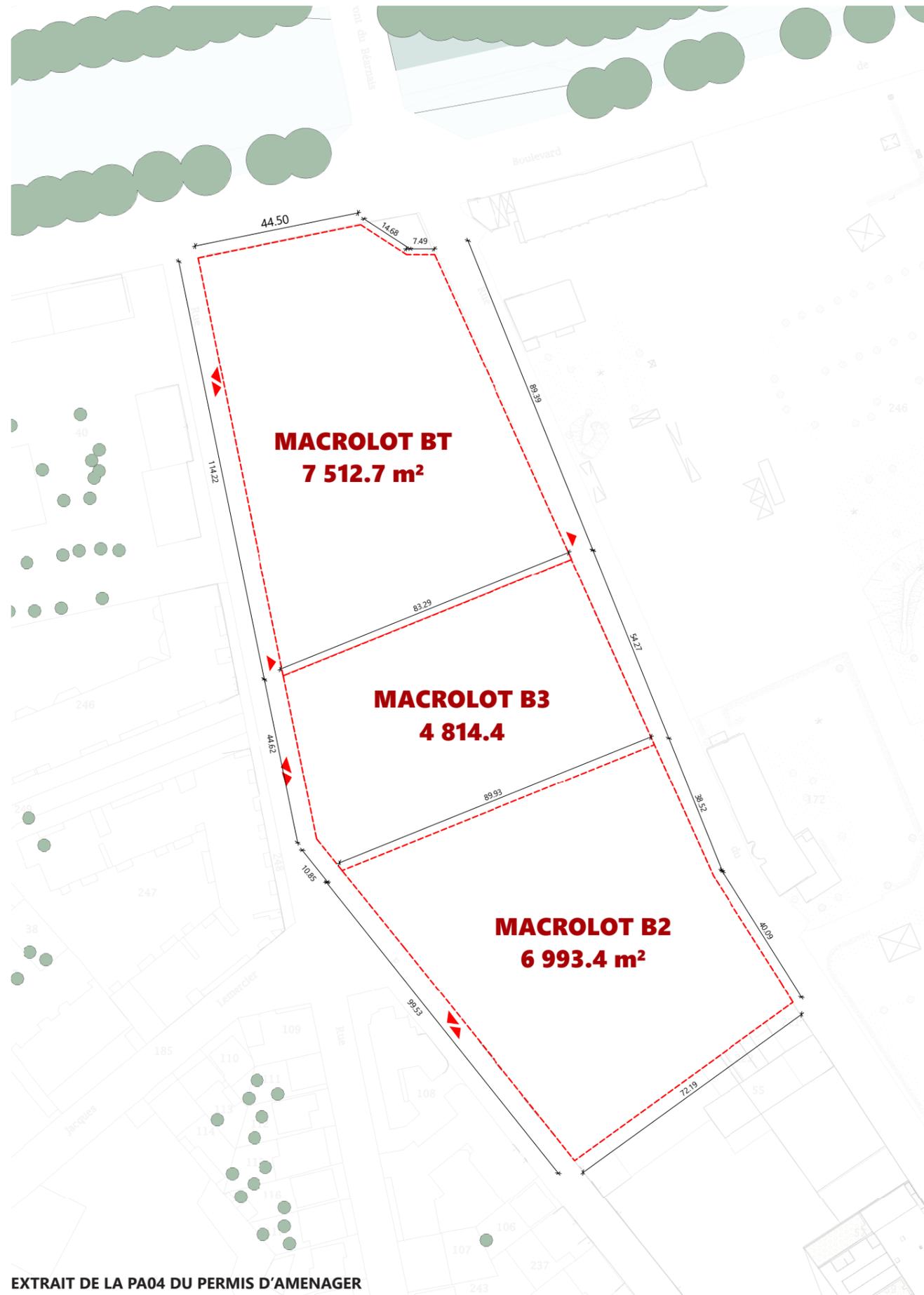


LOCALISATION DU LOT

LES GRANDS ENJEUX DU LOT :

- Espace végétal paysager à créer et a dominante piétonne
- Élément bâti d'intérêt patrimonial
- Liaison transversale mode doux
- Secteur à dominante d'habitat de densité faible à moyenne
- Composition de façade urbaine sur les façades Nord et Ouest

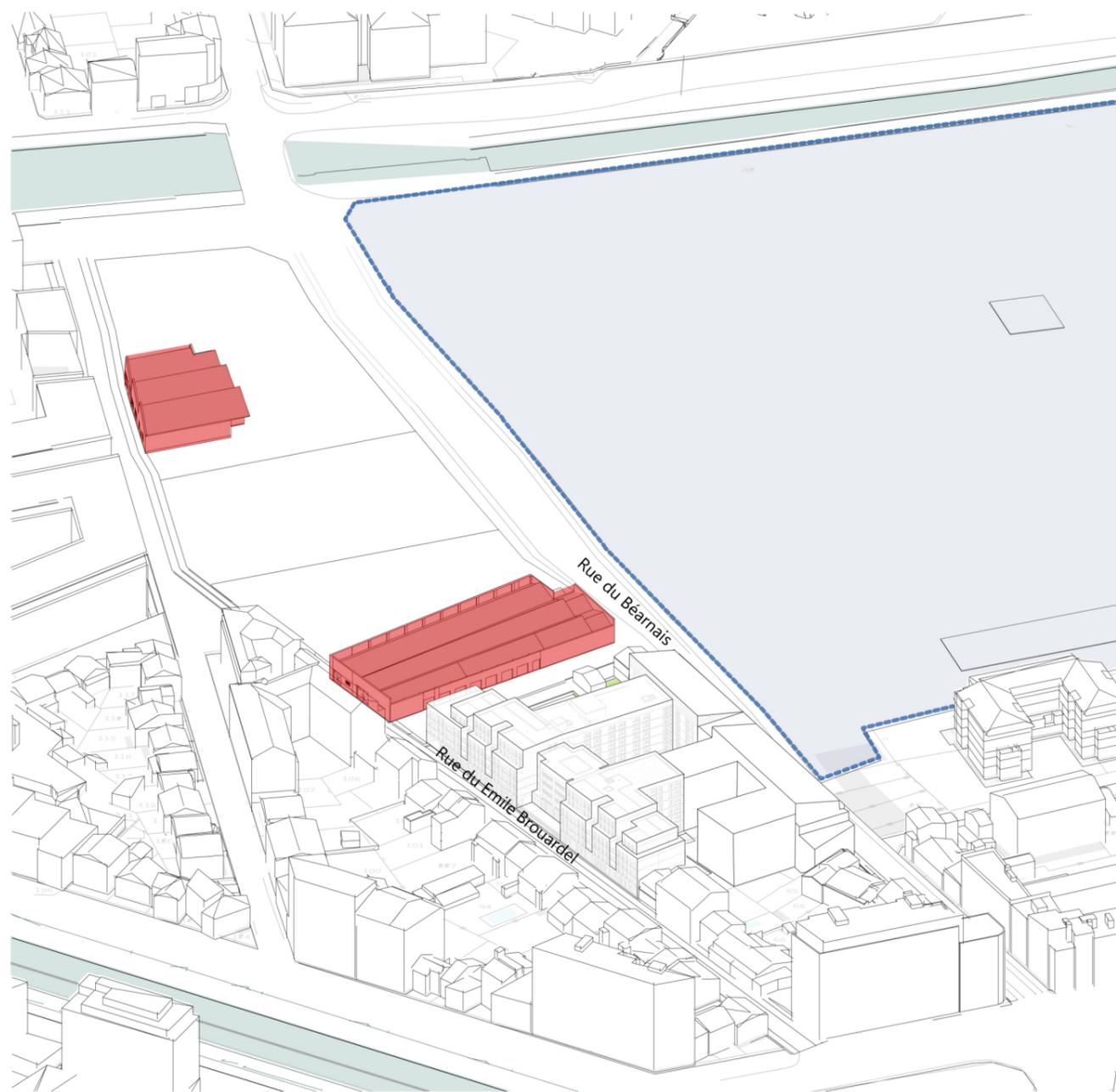
PERMIS D'AMENAGER



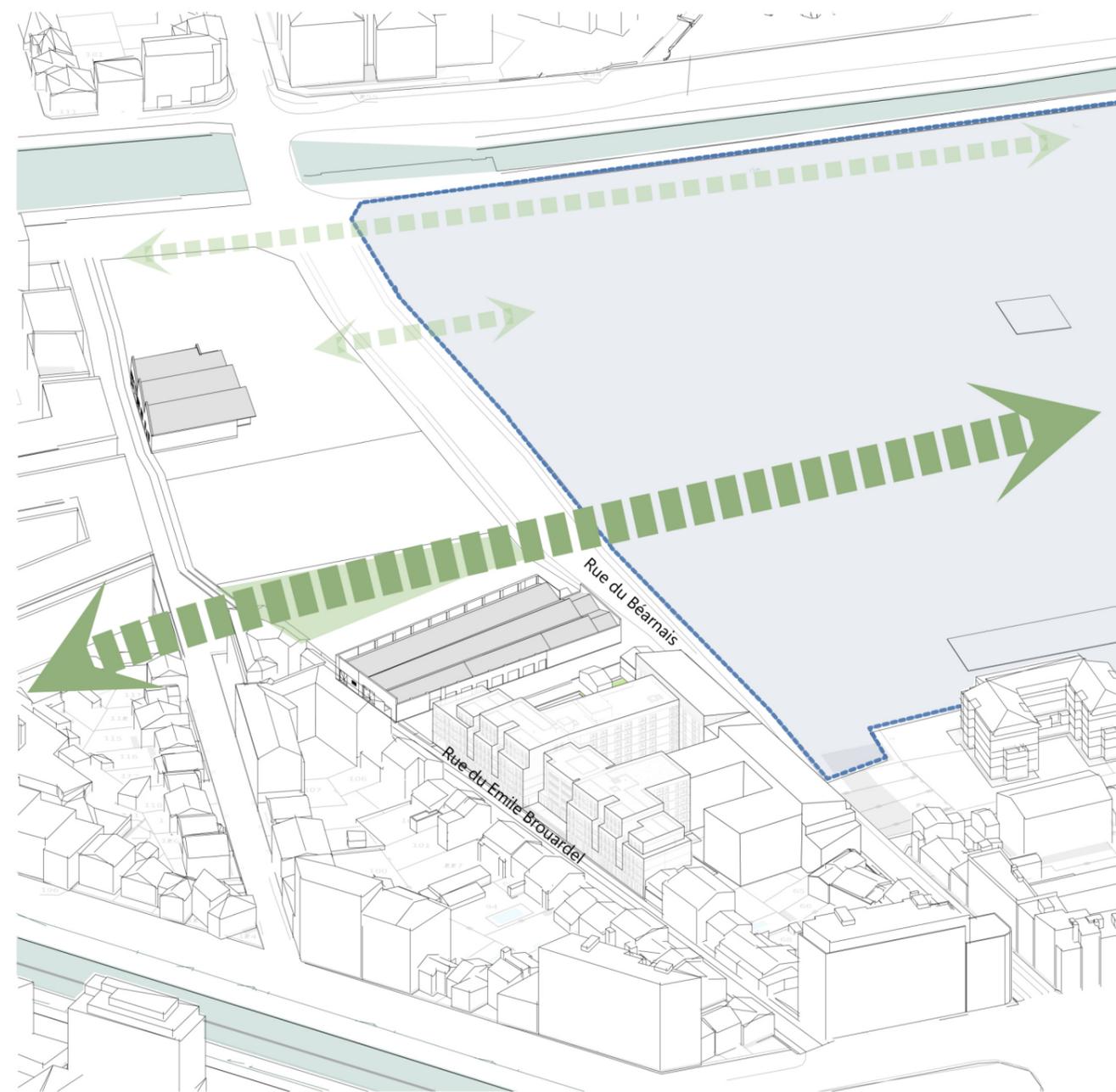
EXTRAIT DE LA PA04 DU PERMIS D'AMENAGER



EXTRAIT DE LA PA09 DU PERMIS D'AMENAGER



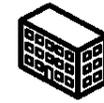
HALLES EXISTANTES CONSERVÉES
 Identifiées dans l'OAP comme élément bâti d'intérêt patrimonial



CONTINUITÉS PAYSAGÈRES
 Mise en place d'une large trame verte assurant la liaison transversale en mode doux à travers le macrolot

PLAN DE MASSE

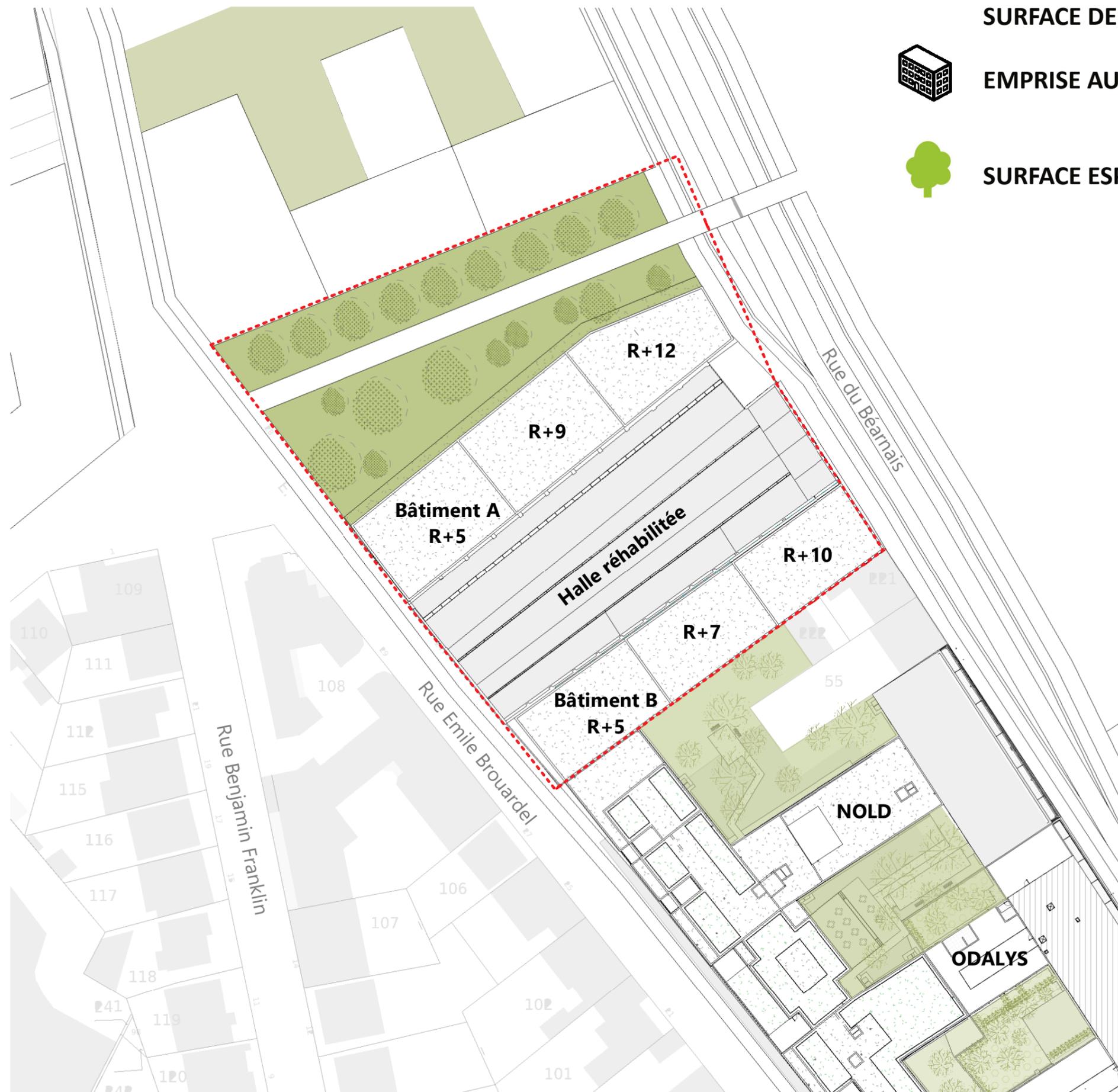
SURFACE DE LA PARCELLE: 6 993 m²



EMPRISE AU SOL : 4331 m² soit 62%



SURFACE ESPACES VERTS CRÉÉS : 2294 m² soit 32 %



205 Logements

40% de T2

45 % de T3

15% de T4 et T5

15 500 m² SDP

Dont 2680 m² de commerce dans la halle restaurée

30% de logements traversants

25 % de logements bi-orientés

**SURFACE DE LA PARCELLE:
6 974 m²**

**EMPRISE AU SOL :
4331 m² soit 62%**

**SURFACE ESPACES VERTS :
2294 m² soit 32 %**

PLAN RDC



PLAN R+1



REFERENCES MATERIALITE



Béton teinté



Béton teinté



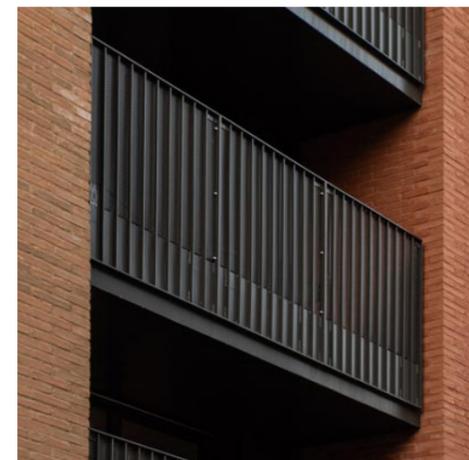
Briques teinte foncée



Vitrage clair



Briques teinte moyenne



Acier thermolaqué



Briques teinte claire

REFERENCES MATERIALITE

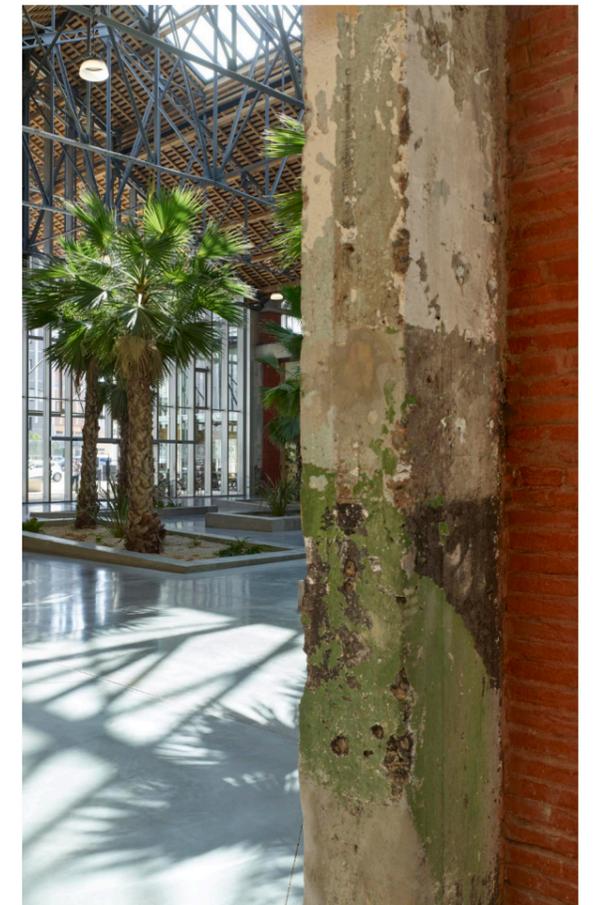
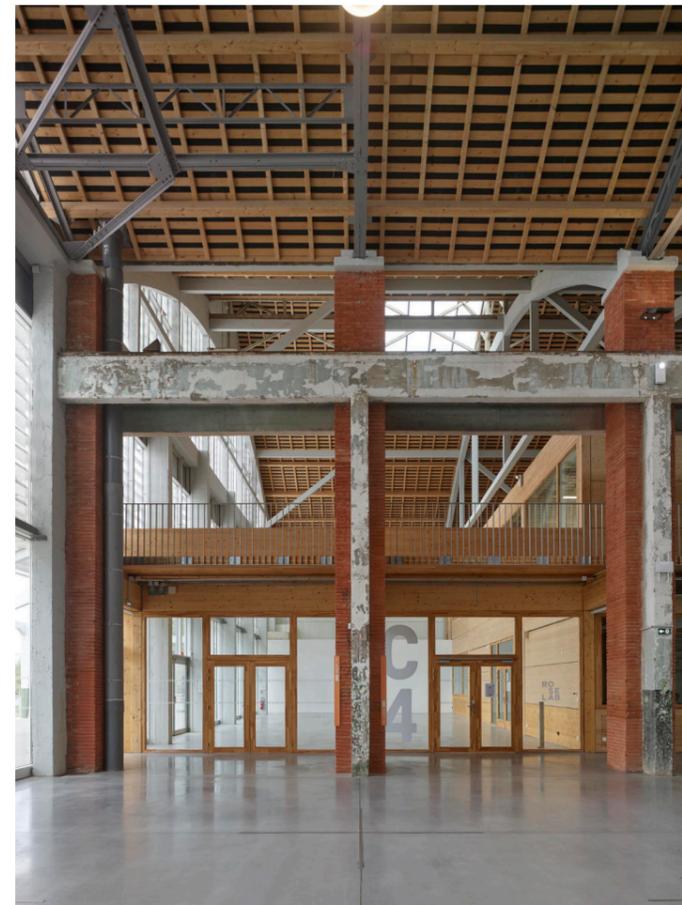


Menuiseries et serrureries métalliques teinte gris foncé



Rythmes de façade

REFERENCES HALLES





PLANNING ENVISAGÉ

Dépôt PC (intégrant 2 tranches d'environ 100 logements chacune): 09/2025

Obtention PC: 03/2026

TRANCHE 1:

Lancement commercial: 03/2027

Atteinte du seuil de pré commercialisation: 4ème trimestre 2027

Lancement des travaux: 1er trimestre 2028

Livraison: 1er trimestre 2030

TRANCHE 2:

Lancement commercial: 1er trimestre 2028

Atteinte du seuil de pré commercialisation: 2ème semestre 2028

Lancement des travaux: 1er semestre 2029

Livraison: 1er semestre 2031



Merci de votre participation

Brouardel-Canal du midi-Sébastopol

toulouse
métropole

Aimer Vivre
à Toulouse

MAIRIE DE  TOULOUSE